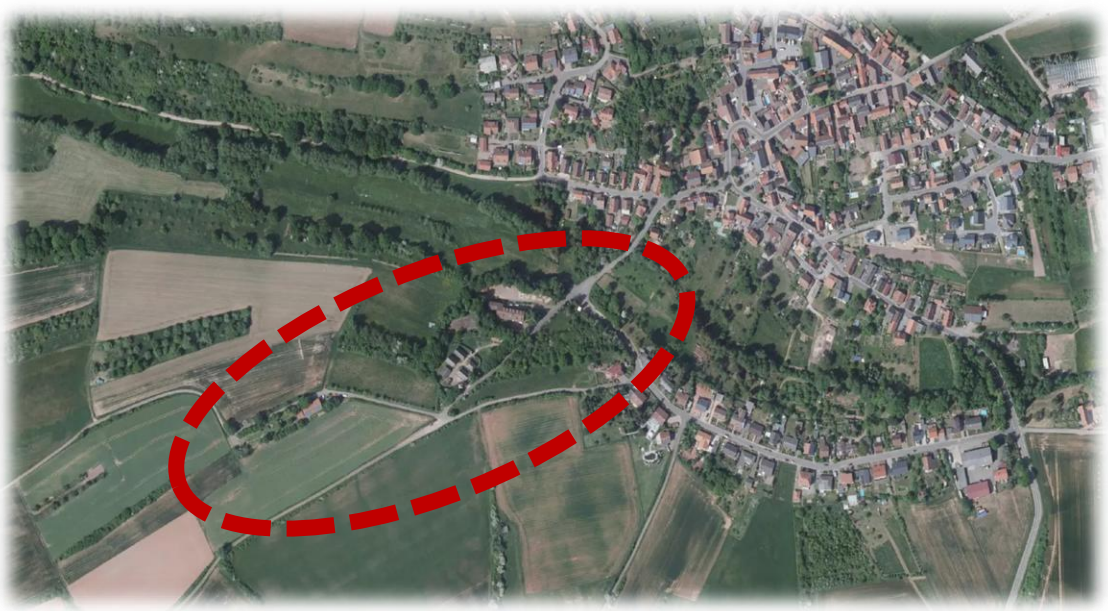




Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus und Gesundheitszentrum“

in der Gemeinde Steinbach
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Begründung Entwurf



August 2026



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung der Fassung, die Gegenstand des Beschlusses des Ortsgemeinderates Steinbach war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Steinbach
Bürgerhaus
Donnersberger Straße
67808 Steinbach

Steinbach,

den

Herr Dirk Schneider
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,

im August 2026



(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Ausgangslage, Ziel und Zweck der Satzung	2
2.	Grundlagen	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Landschaftsschutzgebiet Donnersberg	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Starkregengefährdungskarte; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Rheinland-Pfalz	6
3.	Festsetzungen und ihre Herleitung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus und Gesundheitszentrum“	7
4.	Technische Erschließung	8
5.	Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter	9
6.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs Belange von Natur und Landschaft	10
7.	Zusammenfassung	10

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz der Naturschutzverwaltung (LANIS) verwendet LANIS der Naturschutzverwaltung (www.naturschutz.rlp.de) (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten)



1. Ausgangslage, Ziel und Zweck der Satzung

Das Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Tourismus und Gesundheitszentrum“ befindet sich in der Gemeinde Steinbach am Donnersberg (747 Einwohner [Stand: 31.12.2023]), Verbandsgemeinde Winnweiler, Donnersbergkreis.

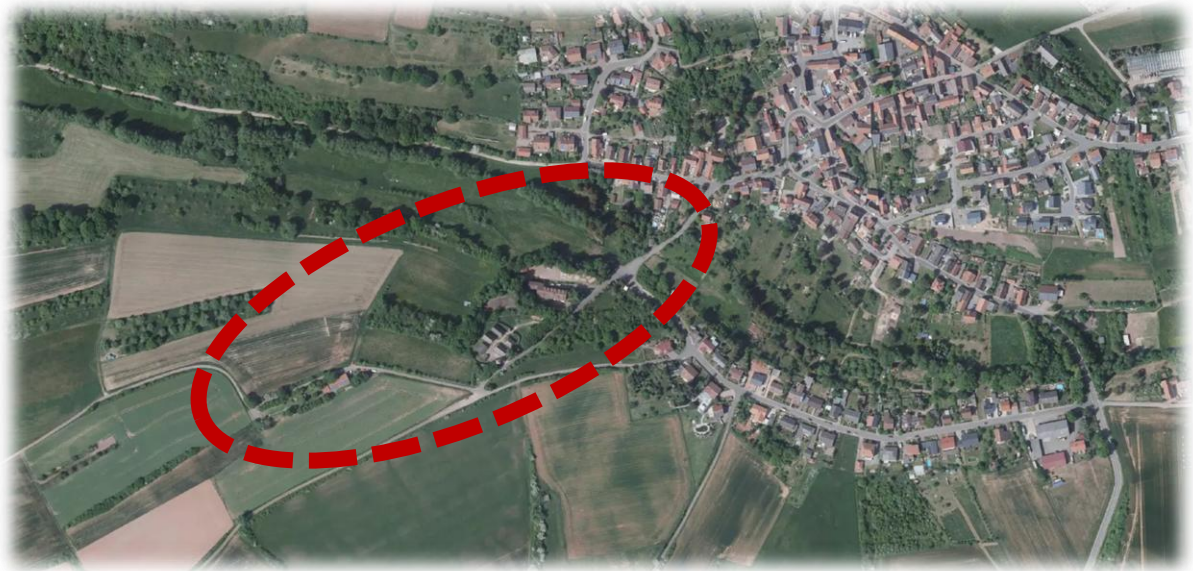


Abbildung: Luftbild mit Lage des Plangebietes; Quelle Lanis RLP vom Nov. 2024 genordnet, unmaßstäblich, Satzungsbereich ergänzt durch rote Strichelung

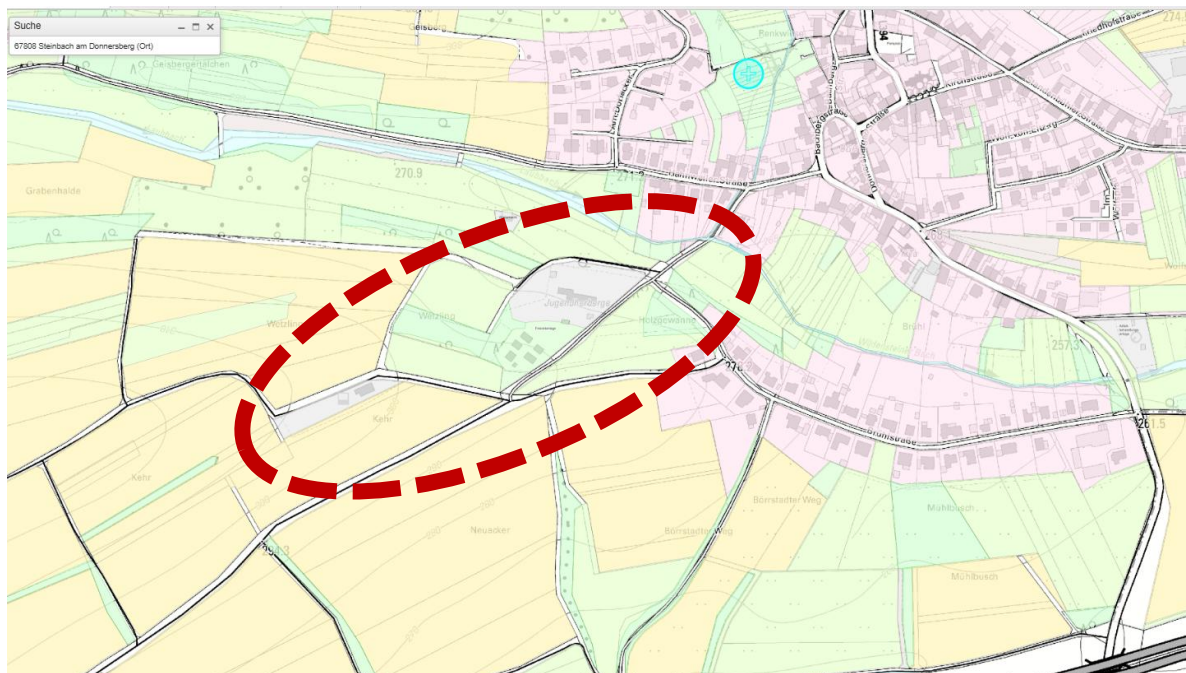


Abbildung: Kataster ALKIS-Ebene (Gebäude-Nutzung) mit Lage des Plangebietes; Quelle Lanis RLP vom November 2024 genordnet, unmaßstäblich, Satzungsbereich ergänzt durch rote Strichelung



Durch die vorliegende Bebauungsplanung sollen einzelne bislang im Außenbereich zugelassenen Nutzungen wie die Schutzhütte mit Bewirtung des Pfälzerwald Vereins, das Keltendorf und die ehemalige Jugendherberge Steinbach erstmals bauleitplanerisch mit einer Satzung überplant werden. Durch die Bebauungsplanung soll für die bestehenden Anlagen eine nachhaltige, zukunftsfähige städtebaulichen und funktionalen Entwicklung ermöglicht werden. Die langfristige Nutzbarkeit der Objekte soll im Sinne des gemeindlichen Tourismuszielsetzung erreicht werden. Weitere bislang unbebaute Teilflächen sollen neu in die Gesamtkonzeption Tourismus und Gesundheitsvorsorge integriert werden um das Ziel einer Stärkung, Angebotserweiterung und Modernisierung der Tourismus- und Gesundheitsangebote in Steinbach zu erreichen. Dadurch wird auch eine städtebaulich abschließende Abrundung der bestehenden Bebauung am Ortsrand von Steinbach erreicht. Die Einbeziehung dieser Flurstücke in den Satzungsbereich ist damit begründet, dass sie bereits direkt am Bebauungszusammenhang teilnehmen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist für diese derzeit unbebauten Grundstücke die touristische und gesundheitsfördernde Erweiterung wie auch eine Angebotsvielfalt zu ermöglichen. Damit soll die örtliche und regionale Wertschöpfung geschaffen bzw. gesichert werden. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die der Ausübung touristischer Aktivitäten Ferienwohnen und der Gesundheitsförderung dienen. Dazu gehören u. a. Allgemeinmedizinische Arztpraxis, therapeutische Nutzungseinheiten und z. B. auch Physio- und Ergotherapie. Das Sondergebiet dient somit überwiegend touristischen, freizeitbezogenen, kulturellen, bildungsbezogenen und gesundheitstouristischen Zwecken.

Die bislang, baulich und touristisch, ungenutzten Flächen, zwischen der Ortslage und der Bebauung von ehemaliger Jugendherberge und Keltendorf, sollen für Wohnmobilstellplätze und den Bau von Tinyhäuser baurechtlich vorbereitet werden.

Durch die erklärten Expansions-, Planungs- und Umbauabsichten der Betreiber und Käufer der ehemaligen Jugendherberge zu einem Gesundheitszentrum mit Ferien- und Mietwohnungen wird das Ziel der Tourismusstärkung unterstützt. Gleichzeitig wird durch die Bebauungsplanung und die Anpassung an die vom Investor gewünschte Nutzungsänderung auch die Wertsteigerung der bestehenden Immobilien erreicht.

Für das Plangebiet gilt, dass die technische Erschließung über die örtlichen Straßen (Brühlstraße und Hahnweiler Straße) bereits hergestellt ist. Die Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden.

Das Gelände welches überplant wird ist topographisch bewegt und steigt vom Laubbach mit ca. 265 m ü HN bis zur Pfälzerwald-Verein Hütte auf ca. 300 m ü HNN an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,63 ha.

2. Grundlagen

2.1 Regionalplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung als Siedlungsfläche und sonstige Flächen dargestellt. Vorranggebiete sind nicht betroffen.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan ROP IV, 2. Teilfortschreibung 2016 und die 3. Teilfortschreibung 2018, beide genehmigt durch den Minister des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz mit Bescheid vom 08.04.2020 der Planungsgemeinschaft Westpfalz; genordet, unmaßstäblich; Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch schwarzen Kreis.

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb dieser Flächen im Übergang zum Außenbereich. Teilweise gilt für das Satzungsgebiet das keine Übereinstimmung mit der Regionalplanung für die neu hinzukommenden Flächen besteht.

2.2 Landschaftsschutzgebiet Donnersberg

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Donnersberg", als Rechtsverordnung vom 29. September 1978 [(Aufgrund des § 14 des Landespflegegesetzes (LPfIG) vom 14.06.1973 (GVBl. S.147), geändert durch das Siebzehnte Landesgesetz über die Verwaltungsvereinfachung im Lande Rheinland-Pfalz vom 12.11.1974 (GVBl. S. 521), BS 791-1)], erlassen, an.

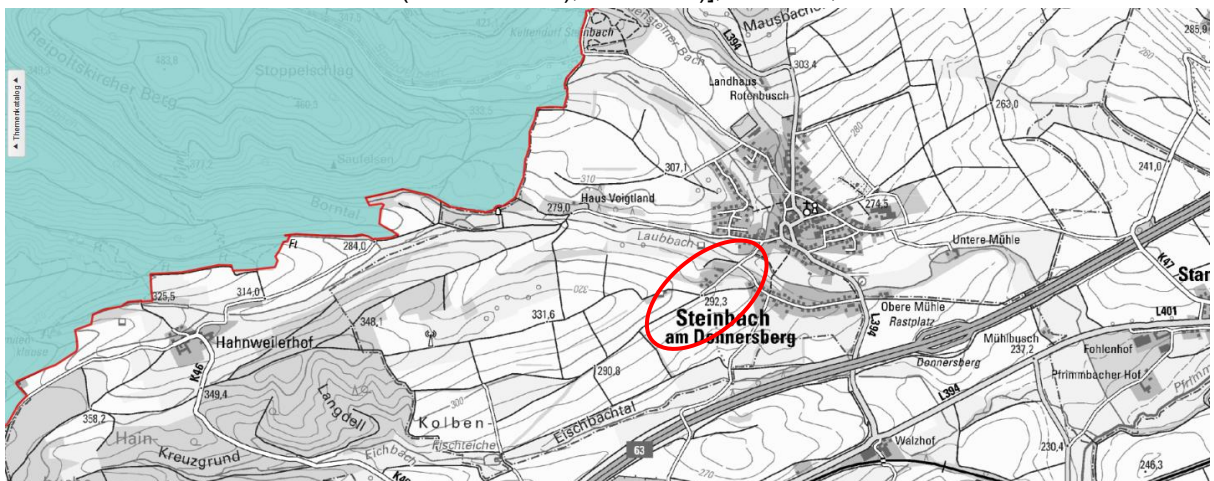


Abbildung: Ausschnitt aus der Schutzgebietskarte des LANIS RLP, hier des Landschaftsschutzgebietes (07-LSG-7333-013) Donnersberg von 1978 mit ungefähre Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch roten Kreis.

Das Satzungsgebiet befindet sich deutlich außerhalb der LSG - Fläche und ist somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Landschaft- und Naturschutzplanung.



2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich bis auf die ehemalige Jugendherberge (Gemeinbedarfsfläche) als Außenbereich dargestellt.

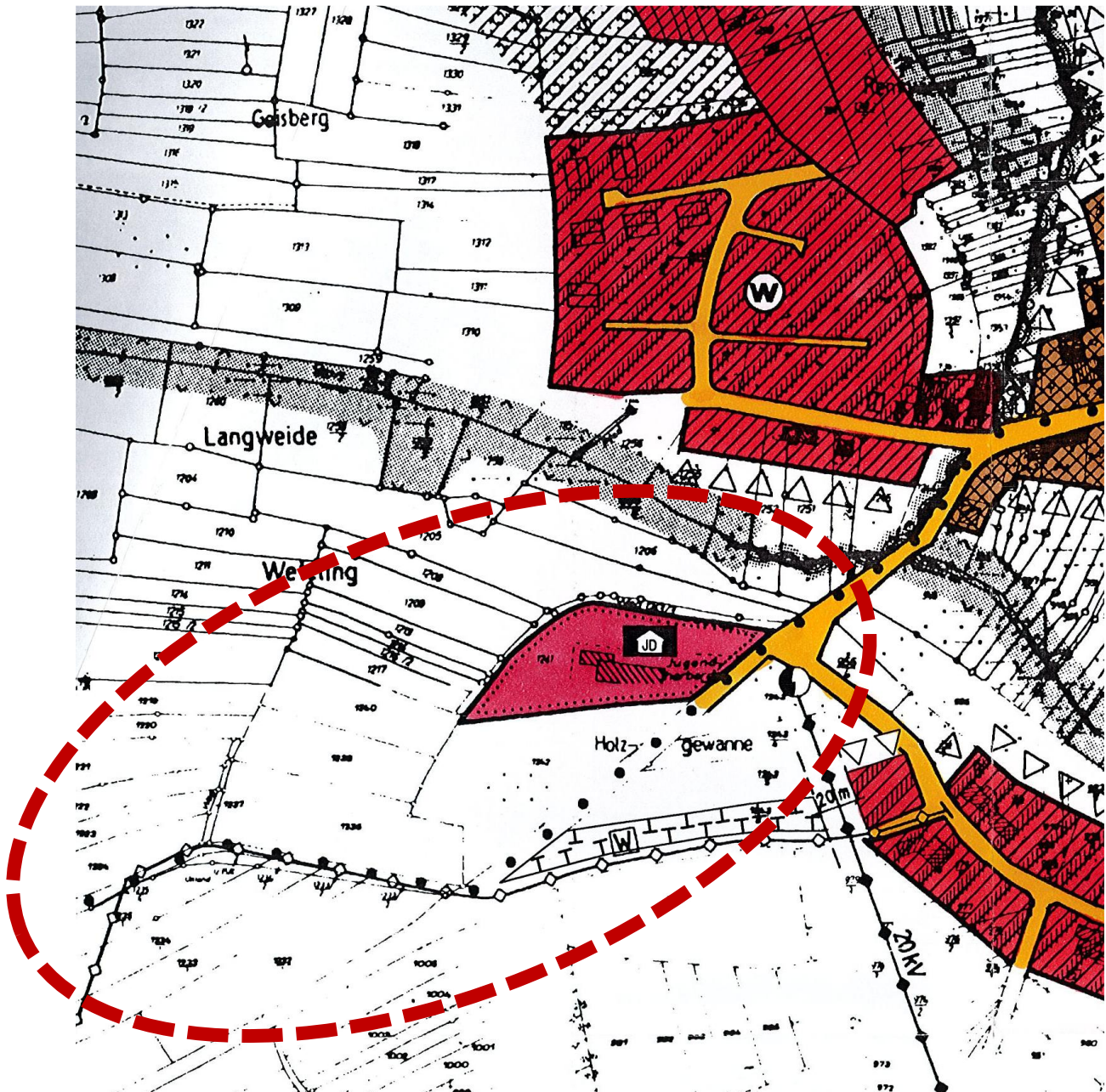


Abbildung: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der VG Winnweiler, Gemeinde Steinbach; genordet, unmaßstäblich; ungefähre Lage des Satzungsbereichs ergänzt roten Strichelung.

In dem Entwurf des im Aufstellungs- und Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der VG Winnweiler ist auch dieser Bereich bislang nicht enthalten soll aber im Zuge der hier vorliegenden Bebauungsplanung direkt noch parallel ergänzt werden. Für den Geltungsbereich sind Grün- und Waldflächen dargestellt.

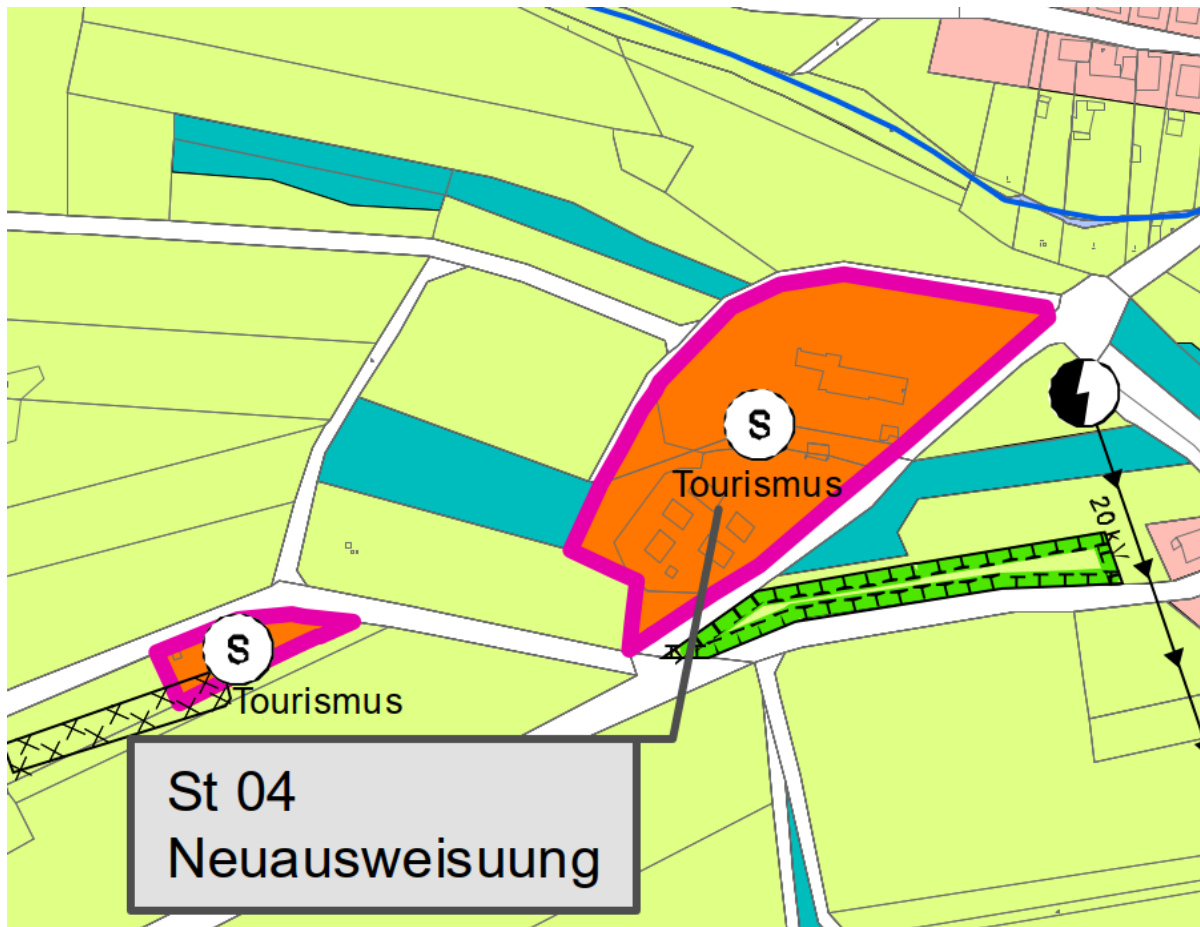


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Winnweiler, Gemeinde Steinbach; genordet, unmaßstäblich; ungefähre Lage des Satzungsbereichs.

Die bislang beschlossene Bestandsanpassung Nr. 04 beinhaltet die Flächen der Sondergebiete SO 2-SO 4. Die Fläche SO 1 ist bei der nächsten Fortschreibung zu ergänzen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach größtenteils aus der übergeordneten behördenverbindlichen Flächennutzungsplanung.

2.4 Starkregengefährdungskarte; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Rheinland-Pfalz

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt.

Diese Starkregengefährdungskarte wurden als Überblicksdarstellung für die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz erstellt. Sie machen keine Aussagen innerhalb von Siedlungsgebieten. Sie zeigen lediglich an, wo Abflusskonzentrationen und überflutungsgefährdete Bereiche auf die äußeren Ränder



der Ortslagen treffen. Die Situation innerhalb der Ortslagen muss stets unter Beachtung der realen Verhältnisse vor Ort untersucht und eingeschätzt werden. Alle Darstellungen sind nicht grundstücksgenau, sondern geben lediglich Hinweise auf die ungefähre Lage abflusskonzentrierender Strukturen und potenzieller Überflutungsbereiche.

Bei extremen Niederschlagsereignissen kann es auch in Bereichen zu Überflutungen kommen, für die in den Starkregengefährdungskarten keine Hinweise auf Abflusskonzentration zu finden sind. Praktisch auf jeder geneigten Fläche entsteht bei sehr großen Niederschlagsmengen in kurzer Zeit Oberflächenabfluss, der zu Schäden in unterhalb gelegenen Siedlungsbereichen führen kann.

Ausgehend von diesem Wissen und den Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit sind dementsprechende nach BauGB mögliche Festsetzungen zum Schutz gegen Hochwasser im Geltungsbereich der Satzung festzusetzen. Hervorzuheben ist, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus“ der Laubbach in seiner Lage und den dazugehörigen Gewässerrandstreifen in einer Breite von annähernd durchgehend 10 m erstmals verbindlich festgesetzt wird.

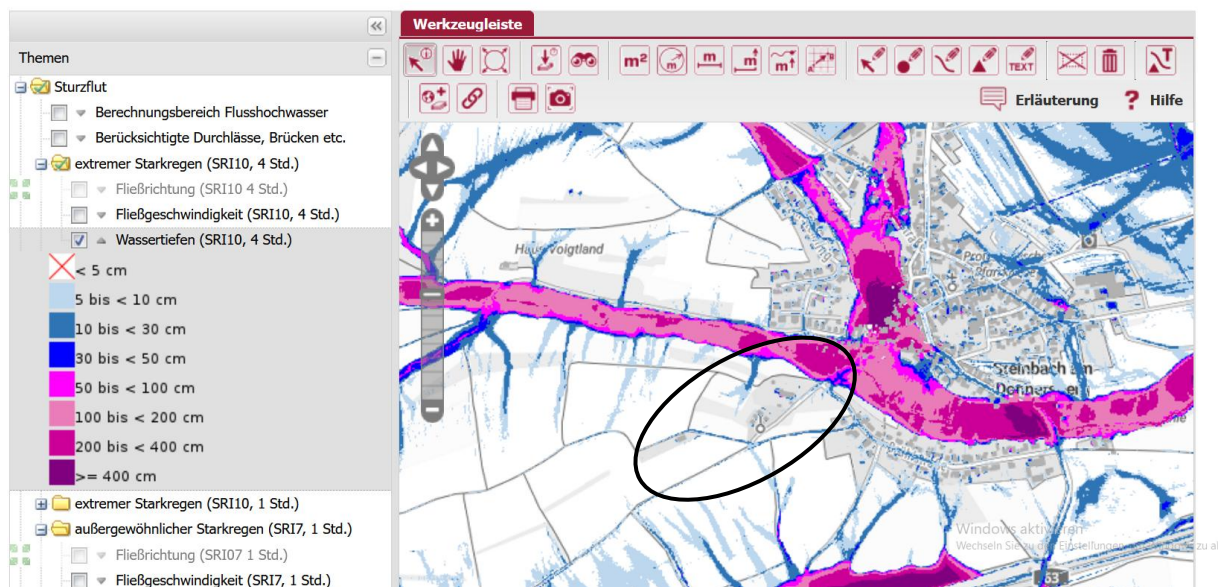


Abbildung: Ausschnitt aus der Starkregenkarte, hier Steinbach Bereich Laubbach des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, Kaiser-Friedrich-Str. 1, 55116 Mainz, genordet, unmaßstäblich; Lage des Satzungsbereichs ergänzt durch schwarzen Kreis.

3. Festsetzungen und ihre Herleitung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Tourismus und Gesundheitszentrum“

In dem Bebauungsplangebiet wird auf öffentlichen privaten Grün- und Waldflächen eine Bebauung ermöglicht. Aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes für die nähere Umgebung, wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) Tourismus und Gesundheitszentrum gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der heutigen Bebauung und stellt eine angemessenen Baudichte zum angrenzenden Außenbereich dar, sodass sich die Bestandsbebauung auch langfristig gut in die Umgebung einfügen wird.

Zulässig sind:

Anlagen und Einrichtungen, die der Ausübung touristischer Aktivitäten Ferienwohnen und der Gesundheitsförderung dienen. Dazu gehören u. a. Allgemeinmedizinische Arztpraxis, therapeutisch Nutzungseinheiten und z. B. auch Physio- und Ergotherapie.



Alle weiteren Nutzungen und Anlagen, „sonstige Gewerbe, die mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes im Einklang stehen (Beratungsangebote oder Naturcampus für Projekte des Naturschutzes und zur umweltpädagogischen Sensibilisierung) die der Zweckbestimmung des Sondergebiets Tourismus und Gesundheitszentrum entsprechen.

Es sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Anlagen zulässig:

- SO 1: Tinyhäuser und Wohnmobilstellplätze (z. B. Stellplätze mit Freibereich)
- SO 2: Gesundheitszentrum mit Miet- und Ferienwohnungen
- SO 3: Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der touristischen, freizeitbezogenen, kulturellen, bildungsbezogenen oder gesundheitstouristischen Nutzung dienen. Hierzu gehören insbesondere auch Einrichtungen für Museen (museale Einrichtungen), Ausstellungen, zur historischen und kulturellen Vermittlung, Erlebnisangebote und Veranstaltungen sowie sonstige touristische Einrichtungen mit wechselnden thematischen Schwerpunkten
- SO 4 Pfälzerwaldhütte mit Gastronomie und Inhaberwohnung und touristische Beherbergung.

Grund- und Geschossflächen

Die Grund- und Geschossflächenzahl dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höchstmaße nicht überschreiten. Ausnahmen und Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen, Garagen, Carports, Unterstände und Stellplätze zulässig.

Im Sondergebiet „Tourismus und Gesundheitszentrum“ gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Unterstützt wird die bauliche und gestalterische Integration der Bebauung in die Umgebung durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachneigung, Begrünung und Gestaltung der Freiflächen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Wasserflächen sind das Gewässer Laubbach einschließlich des 10,0 m Uferstreifens.

Zulässig sind innerhalb dieser Flächen die Schaffung und Entwicklung von „Erlebnissräumen für Wasser und Natur“. Innerhalb dieser Erlebnissräume für Natur und Wasser sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen und naturnahe Erlebnispfade mit Bachquerungen (Furten mit Trittsteinen) zulässig.

In den Landespflegerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung sind zu sichern und zu erhalten. Gehölzbestände im Umfeld des Baugebietes wie die Einzelbäume südlich des Laubbachs, soweit sie nicht durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sind, zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.

4. Technische Erschließung

Die technische Erschließung ist über die Brühlstraße und Hahnweiler Straße für alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trink- und Abwasser) möglich. Es sind lediglich die Hausanschlüsse von den Bestandsleitungen zu verlängern für die neue Erschließung.



5. Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter

Im Folgenden werden die vorgesehenen Nutzungs- und Gestaltungsmaßnahmen in Bezug auf ihre Auswirkung auf die betroffenen Schutzgüter dargestellt und ein Vergleich zu den Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung gezogen. Der Umweltbericht wurde erstellt durch das Planungsbüro Andreas Valentin • Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Eduard-Mann-Straße 1-7, 67280 Ebertsheim.

Schutzgut Boden:

Ein funktionaler Ausgleich für Neuversiegelungen ist strenggenommen nur durch Entsiegelung einer entsprechend großen Fläche auszugleichen. Da dies i.d.R. nicht möglich ist, werden die entsprechenden Bodenfunktionen durch Extensivierung der gegenwärtigen Nutzung aufgewertet.

Die relativ intensive Nutzung der Pferdekoppel im Nachbereich des Laubachs bewirkt durch Bodenverdichtungen eine Beeinträchtigung des Bodenlebens im Oberboden. Durch die extensive Nutzung als Gewässerrandstreifen und als extensiv gepflegte Wiese wird sich das Bodenleben regenerieren. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im SO1, die mit ihren Wurzeln auch tiefere Bodenschichten erschließen wird das Bodenleben zusätzlich angeregt, die Bodenfruchtbarkeit verbessert und langfristig erhalten.

Die öffentlichen Bereiche des Waldbestandes werden künftig keinen urbanen Störungen mehr unterliegen. Dadurch kann sich ein, den Standortverhältnissen angepasstes Unterholz und eine Streuschicht mit einem aktiven Bodenleben entwickeln.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die im Geltungsbereich vorgesehenen Veränderungen des derzeitigen Bestandes können durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen und Nutzungsänderungen auf öffentlichen und privaten Freiflächen innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Das im SO1 anfallende Oberflächenwasser wird auf den privaten Freiflächen versickern oder verdunsten. Das Brauchwasser der Wohnmobilstellplätze wird über eine zentrale Entsorgungsstelle in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Brühlstraße abgeleitet. Für die Tinyhäuser wird ein eigener Schmutzwasserkanal verlegt und an das bestehende Entsorgungsnetz angeschlossen. Alternativ sind auch biologische Toilettenanlagen möglich. Für die Sondergebiete SO2, SO3 und SO4 wird sich an der bestehenden Infrastruktur in Bezug auf die Wasserver- und -entsorgung nichts ändern.

Durch die Pflanzung von hochstämmigen Großbäumen im Straßenraum und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Privatgrundstück innerhalb des SO1 werden auch tiefere Bodenschichten durch das Wurzelwerk der Bäume aufgeschlossen und gelockert. Durch wieder absterbende Wurzeln entstehen im Lauf der Jahre Hohlräume im Boden, durch die Regenwasser auch in tiefere Schichten vordringt und dort versickert.

Durch die weitgehende Nutzung, Versickerung oder Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers wird nur bei größeren oder lang anhaltenden Regenereignissen zusätzlich abfließendes Oberflächenwasser die Vorfluter belasten.

Die derzeit bestehenden, möglichen Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers durch die Pferdekoppel entfällt mit Umsetzung des Bebauungsplanes. Durch das Anlegen von extensiv genutzten Grünflächen innerhalb des Baugebietes wird die Bodenverdichtung reduziert und eine stärkere Schicht aus humosem Oberboden aufgebaut, die deutlich mehr Niederschlagswasser speichern kann.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasserhaushalt sind durch die geplante Bebauung allenfalls bei Starkregenereignissen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Größere Änderungen in Bezug auf die Lebensraumvielfalt innerhalb des Geltungsbereiches sind nur im SO1 vorgesehen. Hier entstehen neue, extensiv gepflegte Wiesen und Wiesenbrachen auf öffentlichen Flächen sowie Sonderbiotope und Gehölzstrukturen innerhalb der privaten Freiflächen.

Diese zusätzlichen Lebensräume werden die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes deutlich erhöhen.



Im Geltungsbereich von SO2, SO3 und SO4 sind allenfalls geringe Änderungen in Bezug auf die Freiflächengestaltung zu erwarten.

Mit Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden sich die Habitate der heimischen Tier- und Pflanzenwelt gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessern.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Änderungen des Landschafts- und Ortsbildes sind vor allem im SO1 zu erwarten. Hier werden mit dem Bau von Tinyhäusern jedoch nur kleine, eingeschossige Baukörper entstehen, auch die Wohnmobilstellplätze werden nur temporär als solche genutzt. Durch die Pflanzung von Großbäumen und Sträuchern wird das Areal strukturiert und ein neues den umgebenden Strukturen angepasstes Landschafts- und Ortsbild entstehen.

Schutzgut Klima

Veränderungen in Bezug auf das örtliche Klima sind vor allen durch Bodenneuversiegelungen zu erwarten. Diese sind vor allem im SO1 und im Straßenraum durch die neuen Stellplätze vorgesehen. Die zu pflanzenden großkronigen Laubbäume werden die befestigten Flächen mittelfristig weitgehend beschatten und das Aufheizen der Flächen reduzieren. Zudem sorgen die Bäume durch ihre Verdunstung für eine merkliche Abkühlung des Umgebungsbereichs.

Der Baumbestand auf den übrigen öffentlichen und privaten Freiflächen bleibt weitgehend erhalten, Neuversiegelungen sind in nur geringem Umfang vorgesehen.

Wesentliche Auswirkungen durch die Planung sind kaum zu erwarten. Die Erarbeitung des Umweltberichtes ist abgeschlossen und Bestandteil der Bebauungsplanung. Bislang wird davon ausgegangen, dass durch die Umwandlung einer als intensive Wiese und Weide genutzten Fläche in ein Sondergebiet SO 1 für Wohnmobilstellplätze und für Tinyhäuser es ermöglicht wird zusätzliche Flächen zu versiegeln. Das wirkt sich wie folgt auf die einzelnen Schutzgüter aus: Bei allen anderen Gebieten SO 2 bis SO 4 erfolgen ausschließlich Bestandsfestsetzungen.

6. Ermittlung des Kompensationsbedarfs Belange von Natur und Landschaft

Für das Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich) wurde ein landespflegerischer Begleitplan mit Umweltbericht erarbeitet. Erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Tourismus und Gesundheitszentrum“ sind durch zusätzliche Bodenvollversiegelungen auf einer Fläche von 1.686 m² und einer Teilversiegelung auf 1.719 m² in Bezug auf das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt zu erwarten. Durch die Extensivierung von bislang relativ intensiv genutzten Flächen sowie durch die Pflanzung zahlreicher Laubbäume und Sträucher, kann das Bodenleben aktiviert und die Wasserspeicher- und Versickerungsfähigkeit des Bodens erhöht werden. Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden/Wasserhaushalt können weitestgehend ausgeglichen werden.

Das Ortsbild wird sich im Sondergebiet 1 (SO1) mit den dort geplanten Tinyhäusern und Wohnmobilstellplätzen nachhaltig verändern. Durch umfangreiche Gehölzpflanzungen wird dieser Teilbereich begrünt, in die Landschaft eingebunden und das Ortsbild neu gestaltet. Die übrigen Teilbereich SO2, SO3 und SO4 werden sich in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild nur unwesentlich verändern.

Die durch das neue Baugebiet bewirkten Lebensraumverluste haben für die heimische Flora und Fauna nur eine geringe Bedeutung. Mit Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden zahlreiche, neue, wertvolle Habitate entstehen, welche die Artenvielfalt im Gebiet erhöhen werden.

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Steinbach möchte am Rand der Ortslage die bestehenden baulichen Anlagen und Gebäude, südlich des Laubbachs in Ihrer Nutzungsfähigkeit vielfältiger gestalten und damit die touristische Zielsetzung einer Erweiterung des Angebotes erreichen und sichern. Damit werden gleichzeitig Arbeitsplätze vor Ort geschaffen. Die Siedlungslücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Einzelgebäude (ehemal. Jugendherberge) und dem heutigen Keltendorf wird geschlossen. Die Fläche ist durch die vorhanden öffentliche Erschließungsstraße (Brühlstraße) und den öffentlichen Wirtschaftsweg



erschlossen. Um Baurecht herzustellen, wird ein Bebauungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

Aufgestellt:

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof, im August 2026

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb